

LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF RMR de Winnipeg

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

Faits saillants

- Dans les 28 régions métropolitaines de recensement du Canada, le taux d'inoccupation dans des immeubles d'initiative privée est passé de 2,6 %, en octobre 2007, à 2,2 %, au même mois en 2008.
- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée s'est fixé à 1,0 % en octobre 2008, en baisse par rapport au 1,5 % enregistré un an plus tôt.
- Toujours dans la RMR de Winnipeg, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres a monté de 740 \$, en 2007, à 769 \$, en 2008.

Figure 1

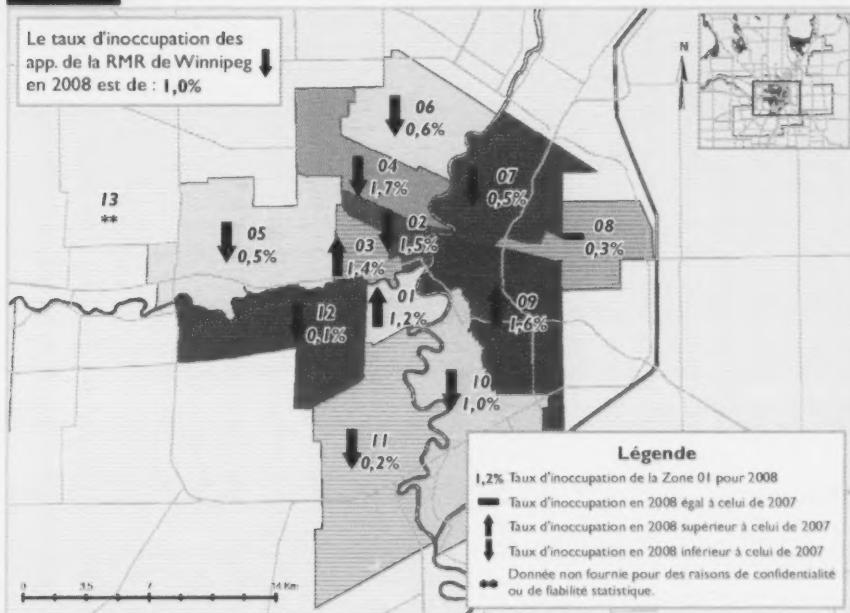


Table des matières

- Aperçu national
- Enquête sur les logements locatifs, Winnipeg
- Perspectives du marché locatif
- Carte de zone
- Descriptions de zone
- Méthodologie

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Canada

BAISSE DU TAUX D'INOCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS AU CANADA EN OCTOBRE 2008

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct.07	oct.08
Abbotsford	2,1	2,6
Barrie	3,2	3,5
Brantford	2,9	2,4
Calgary	1,5	2,1
Edmonton	1,5	2,4
Gatineau	2,9	1,9
Grand Sudbury	0,6	0,7
Guelph	1,9	2,3
Halifax	3,1	3,4
Hamilton	3,5	3,2
Kelowna	0,0	0,3
Kingston	3,2	1,3
Kitchener	2,7	1,8
London	3,6	3,9
Moncton	4,3	2,4
Montréal	2,9	2,4
Oshawa	3,7	4,2
Ottawa	2,3	1,4
Peterborough	2,8	2,4
Québec	1,2	0,6
Regina	1,7	0,5
Saguenay	2,8	1,6
Saint John	5,2	3,1
Saskatoon	0,6	1,9
Sherbrooke	2,4	2,8
St. Catharines-Niagara	4,0	4,3
St. John's	2,6	0,8
Thunder Bay	3,8	2,2
Toronto	3,2	2,0
Trois-Rivières	1,5	1,7
Vancouver	0,7	0,5
Victoria	0,5	0,5
Windsor	12,8	14,6
Winnipeg	1,5	1,0
Tous les centres	2,6	2,2

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 34 principaux centres urbains du Canada a diminué en octobre 2008 par rapport à un an auparavant, passant de 2,6 à 2,2 %. Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2008 sont Windsor (14,6 %), St. Catharines-Niagara (4,3 %) et Oshawa (4,2 %), et ceux où on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,3 %), Victoria (0,5 %), Vancouver (0,5 %) et Regina (0,5 %).

La demande de logements locatifs a augmenté au Canada grâce au niveau élevé de la migration, à la croissance de l'emploi chez les jeunes et à l'écart important entre le coût de la location et de la possession d'une habitation. Malgré la construction d'unités locatives et la concurrence du marché de la copropriété, la demande continue de croître sur le marché locatif.

Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été enregistrés à Calgary (1 148 \$), Vancouver (1 123 \$), Toronto (1 095 \$), Edmonton (1 034 \$), Ottawa (995 \$), Kelowna (967 \$) et Victoria (965 \$). C'est à Trois-Rivières (505 \$), Saguenay (518 \$) et Sherbrooke (543 \$) que ces appartements se louent le moins cher en moyenne.

Une comparaison d'année en année des loyers des logements neufs et existants peut être un peu trompeuse, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. Mais en excluant les

immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres. Les plus fortes majorations ont été enregistrées à Saskatoon (20,3 %), Regina (13,5 %), Edmonton (9,2 %) et Kelowna (8,4 %). Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 2,9 % entre octobre 2007 et octobre 2008.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2008 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. En 2008, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des dix agglomérations à l'étude. Les plus bas pourcentages ont été relevés à Regina, Toronto, Ottawa et Vancouver et les plus hauts, à Calgary (4,0 %) et Edmonton (3,4 %).

Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Ottawa, Regina, Saskatoon et Toronto. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne, soit respectivement 1 625, 1 507 et 1 293 \$ par mois. En 2008, dans tous les centres visés par l'Enquête, les

¹ Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF DE WINNIPEG

Le taux d'inoccupation a régressé en 2008

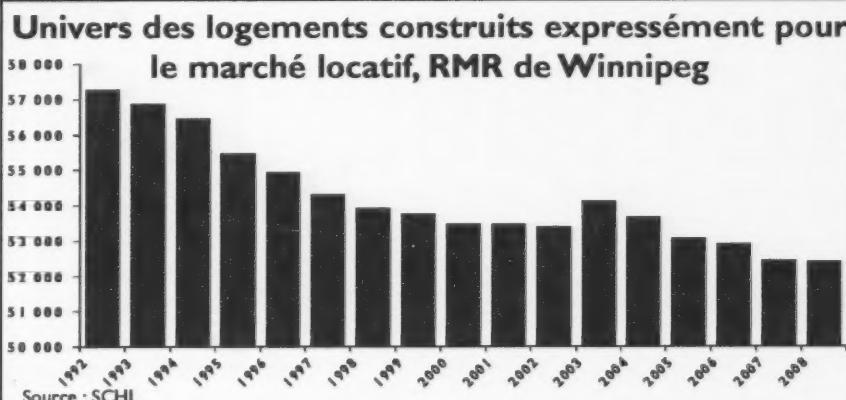
Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg, le taux d'inoccupation s'est élevé à 1,0 % en octobre, selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL en octobre 2008. Il s'établissait à 1,5 % à pareil mois en 2007. Sur un univers de 52 399 unités, 501 étaient vacantes et offertes en location au moment où l'Enquête a été menée. Winnipeg se situe bien en deçà de la moyenne nationale, qui s'est établie à 2,2 % en octobre, comparativement à 2,6 % au même mois en 2007.

Les résultats confirment que pour la septième fois en huit ans, le taux d'inoccupation était égal ou inférieur à 1,5 % dans la RMR de Winnipeg. Cette faiblesse persistante s'explique de plusieurs manières. Premièrement, la population de l'agglomération s'est accrue

de 2,7 % durant la période de 2001 à 2006. On estime qu'au cours des deux prochaines années, le solde migratoire de Winnipeg s'établira à 7 850, les immigrants provenant essentiellement de l'étranger. Des études effectuées par la SCHL indiquent que les migrants internationaux présentent une forte probabilité d'être locataires dans les cinq années suivant leur arrivée au pays. Deuxièmement, selon les données du Recensement de 2006, la conjoncture démographique actuelle dans la RMR favorise une demande soutenue sur le marché locatif. Environ 27 % des Winnipegois sont âgés de 15 à 34 ans; ce groupe, pour diverses raisons, opte généralement pour la location. En outre, la répartition des individus au sein de ce groupe penche du côté des plus jeunes; la demande provenant de cette cohorte demeurera donc robuste pendant encore bien des années. Troisièmement, le

nombre de logements construits expressément pour le marché locatif diminue. Selon les *Profils des communautés* de Statistique Canada, le total des logements loués dans la RMR de Winnipeg est passé de 93 115, au Recensement de 2001, à 92 450, au Recensement de 2006. Ce chiffre englobe les appartements construits spécialement pour être donnés en location ainsi que les logements du marché locatif secondaire (maisons individuelles, appartements accessoires, etc.). Il s'est perdu globalement 665 logements locatifs entre 2001 et 2006. Le relevé effectué par la SCHL fait état d'une réduction de 565 unités construites expressément pour le marché locatif entre l'Enquête sur les logements locatifs de 2001 et celle de 2006, le nombre d'unités de ce type étant passé de 53 460 à 52 895. L'Enquête de 2008 a quant à elle recensé 52 399 appartements locatifs.

Figure 2



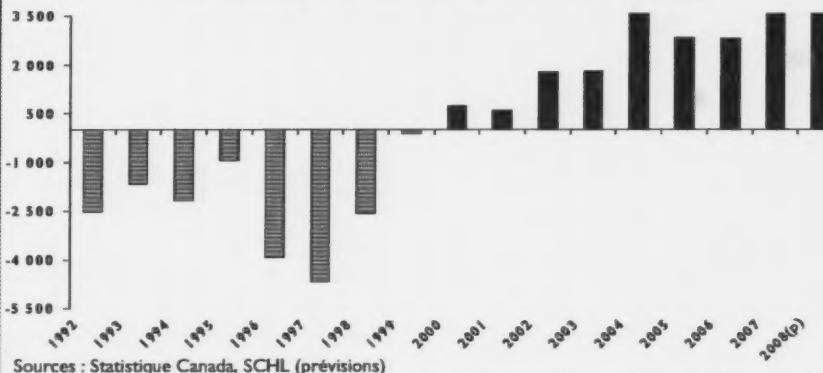
Le taux de disponibilité diminue lui aussi

En 2004, la SCHL a élargi la portée de l'Enquête sur les logements locatifs pour y inclure une étude sur la disponibilité des logements. Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant. Puisque, par définition, les logements disponibles englobent les logements vacants, le taux de disponibilité sera toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation.

Comme on pouvait s'y attendre, le taux de disponibilité des appartements a diminué presque au même rythme que le taux d'inoccupation et s'est établi à 1,4 % en octobre 2008. Il a régressé pendant deux années consécutives; en 2008, la baisse se chiffre à quatre dixièmes de point de pourcentage. Ce maintien à de bas niveaux donne à penser que le taux d'inoccupation restera bas dans les années à venir, puisque l'offre de logements qui pourraient éventuellement se libérer demeure faible.

Figure 3

Solde migratoire, RMR de Winnipeg



La baisse du taux d'inoccupation est plus marquée dans les banlieues que dans les quartiers centraux

Le repli du taux d'inoccupation est un phénomène généralisé dans la RMR, mais les diminutions ont été plus prononcées dans les banlieues que dans les quartiers centraux. Les zones centrales de Fort Rouge, Centennial, Midland et Lord Selkirk regroupent quelque 40 % des logements locatifs. Les huit banlieues, avec environ 30 000 unités, constituent les 60 % restants. Cette répartition fait en sorte qu'un pourcentage donné de variation enregistré dans les banlieues a une plus grande incidence sur le taux d'inoccupation global que le même pourcentage relevé dans le centre.

Habituellement, le taux d'inoccupation est plus bas

dans les banlieues que dans les quartiers centraux. Mais un autre facteur peut avoir joué un rôle dans la diminution du taux. En effet, les immigrants internationaux choisissent généralement d'être locataires dans les années qui suivent leur arrivée au pays, mais adoptent par la suite assez rapidement les mêmes comportements en matière d'habitation que les Canadiens de souche. Le Manitoba et, par extension, Winnipeg affichent depuis plusieurs années un solde migratoire positif. Par conséquent, la demande provenant des immigrants qui habitent la ville depuis quelque temps et qui ont décidé de déménager dans des quartiers plus recherchés doit aussi être prise en compte dans l'important repli du taux d'inoccupation en banlieue.

Dans les huit banlieues de la RMR, le taux d'inoccupation est descendu de 1,4 %, en octobre 2007, à 0,7 %, un an plus tard. Seul St. Boniface

présente un taux supérieur à 1 %; celui-ci a affiché une augmentation – la seule observée en banlieue –, puisqu'il a monté de 1,4 %, en octobre 2007, à 1,6 %, au même mois en 2008. Le taux d'inoccupation le plus bas de la RMR est celui d'Assiniboine Park : il se situe à 0,1 %, comparativement à 1,2 % l'an dernier. Dans cette zone, aucun appartement de deux ou de trois chambres était vacant. Cette diminution substantielle s'est produite malgré un ajout de près de 200 unités à l'univers locatif des banlieues.

Dans le centre-ville, le plus fort pourcentage de logements vacants a été enregistré dans le secteur de Lord Selkirk (1,7 %); la proportion s'établissait à 2,7 % un an auparavant. Cette baisse de un point est la plus forte des zones centrales; venait ensuite celle de 0,9 % relevée à Centennial, zone où le taux est descendu à 1,5 %. La proportion la plus faible a été signalée à Fort Rouge : 1,2 %, contre 1,1 % en 2007. La perte de plus de 200 unités locatives au centre-ville a contribué au recul du taux d'inoccupation.

L'univers des logements locatifs se replie pour la quatorzième fois en seize ans

L'univers des logements destinés au marché locatif s'est

contracté, passant de 52 430 unités, à l'automne 2007, à 52 399, un an après. Il s'agit de la quatorzième diminution des seize dernières années, la tendance baissière ne s'étant infléchie qu'à deux reprises : en 2003, lorsque le taux a progressé, et en 2001, année où il est demeuré stable. En 1992, le parc locatif de Winnipeg comptait 57 279 logements, soit au-delà de 4 800 de plus qu'à l'heure actuelle. Les baisses des trois dernières années ont été observées dans un contexte où le taux d'inoccupation était constamment sous la barre des 2 % et où de nouvelles mesures favorisant la construction de logements locatifs ont été instaurées.

Un élément exerce une plus grande influence à long terme sur le parc locatif de Winnipeg, soit le retrait permanent d'unités de l'univers. Dans les douze mois ayant précédé l'Enquête d'octobre, 147 logements ont été supprimés définitivement du parc locatif, soit parce qu'ils ont été démolis, soit parce qu'ils ont été convertis en copropriétés.

Les autres diminutions enregistrées dans l'univers locatif sont temporaires. Pour la plupart, les logements sont retirés du parc parce qu'ils sont en rénovation et ne peuvent être occupés durant les travaux. Durant les douze mois ayant précédé l'Enquête d'octobre, plus de 750 unités étaient en cours de

modernisation. Dans une large mesure, ces suppressions temporaires ont été compensées par la réinsertion sur le marché locatif de logements remis à neuf au cours des années précédentes. À long terme, ces ajouts et retraits n'ont pas d'incidence sur le nombre de logements offerts. Des variations d'une année sur l'autre sont toutefois possibles lorsque d'importants travaux de rénovation sont entrepris tous ensemble. La variation de 31 unités observée dans l'univers s'inscrit tout à fait dans la fourchette de fluctuations étant considérée comme normale.

La construction de logements locatifs s'est beaucoup intensifiée en 2006 et 2007 par suite des modifications apportées aux lois et règlements régissant le contrôle des loyers. Mais le rythme n'a pas été maintenu en 2008. En moyenne, 700 mises en chantier d'habitations locatives ont été effectuées à chacune des deux dernières années. Au cours des neuf premiers mois de 2008, seulement 229 logements locatifs ont été commencés. Cet écart s'explique en grande partie par le repli de l'activité globale dans le segment des collectifs, et ce, même si la demande de logements de ce type demeure vive.

Dans la RMR de Winnipeg, 606 unités locatives ont été achevées durant les trois

premiers trimestres de 2008. Cet ajout n'a pas été suffisant pour neutraliser les pertes qui sont devenues monnaie courante au cours des seize dernières années. Une fois pris en compte les ajouts, les suppressions et les achèvements, l'univers locatif de Winnipeg comptait 31 unités de moins à l'automne 2008 que l'année précédente.

Les loyers continuent d'augmenter

Le loyer moyen a monté de 740 \$, en 2007, à 769 \$, en 2008, dans la catégorie des appartements de deux chambres. Tous logements confondus, il était compris entre 475 \$, à Lord Selkirk, et 745 \$, à Fort Garry.

La mesure de la SCHL qui permet d'estimer le taux de variation des loyers pour un échantillon fixe d'immeubles est uniquement fondée sur l'univers qu'ont en commun l'Enquête sur les logements locatifs de 2007 et celle de 2008. Grâce à cette mesure, on tente de mieux comprendre l'évolution des loyers des immeubles existants en excluant du calcul les loyers des logements dans les immeubles neufs. La section consacrée à la méthode d'enquête, à la fin du présent rapport, renferme des renseignements détaillés sur ce sujet.

Le loyer moyen des logements de l'échantillon fixe s'est accru

de 4 % entre octobre 2007 et octobre 2008. Deux raisons principales expliquent pourquoi la croissance de ce loyer a été plus forte que celle prévue par les mesures législatives. D'abord, au cours des cinq dernières années, les logements nouvellement construits n'ont pas été soumis au contrôle des loyers. Au fur et à mesure que s'achevaient des ensembles, la proportion que représentaient les unités non visées par le contrôle des loyers dans l'univers des logements locatifs progressait. Ensuite, les propriétaires bailleurs qui ont choisi de rénover leurs immeubles pouvaient présenter une demande d'exemption à la ligne directrice sur les augmentations de loyer, ce qui leur permettait de récupérer une partie des coûts de rénovation.

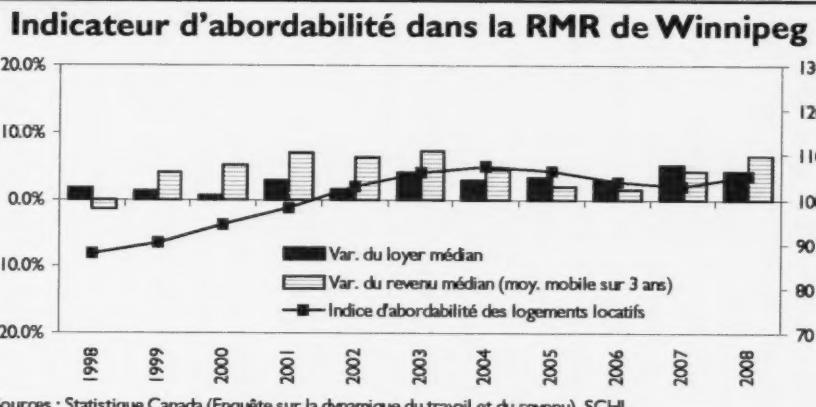
Si l'on étudie les données selon l'année de construction de l'immeuble, aucune différence marquée ne ressort pour ce qui est des taux d'inoccupation. Il en va autrement pour les loyers. Les bâtiments achevés avant la Deuxième Guerre mondiale sont ceux où le loyer moyen est le plus bas (516 \$). À mesure que l'âge des immeubles diminue, le loyer moyen tend à monter. Ainsi, les logements construits en 1990 ou après sont ceux qui affichent le plus haut loyer moyen (937 \$).

Lorsqu'on examine le parc locatif en fonction de la taille de l'immeuble, un autre tableau apparaît. Dans les tours comptant au moins 100 unités, le taux d'inoccupation s'est fixé à 0,4 % en octobre 2008. À l'automne 2007, il s'élevait à 1,2 % et était alors le plus bas parmi les différentes catégories d'immeubles. Cette année, le taux d'inoccupation le plus élevé (2,0 %) est celui des petits immeubles (de 3 à 5 logements), même s'il a reculé par rapport à son niveau d'octobre 2007 (2,9 %). Il n'est donc pas étonnant de constater que les loyers exigés dans les grands immeubles sont beaucoup plus élevés que ceux pratiqués dans les petits. Par ailleurs, le loyer moyen s'est établi à 727 \$ dans les bâtiments comptant de 50 à 99 logements et à 737 \$ dans ceux de 100 logements ou plus. Du côté des immeubles de moins de 50 unités, le loyer moyen a chuté. Il s'est situé à 608 \$ dans les ensembles de 20 à 49 appartements et à un peu plus de 530 \$ dans ceux de moindre taille.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

Selon l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs, nouvellement conçu par la SCHL, le marché locatif de Winnipeg est devenu légèrement plus abordable cette année. En effet, le loyer médian des appartements de deux chambres a monté de

Figure 4



2,4 % en 2008, alors que le revenu médian des ménages locataires a progressé de 7 %. Résultat, l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs pour Winnipeg s'est fixé à 105, soit à un niveau quelque peu supérieur à la moyenne sur cinq ans pour l'agglomération.

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée régresse

Dans les maisons en rangée d'initiative privée de Winnipeg, le taux d'inoccupation est descendu de 2,6 %, en octobre 2007, à 1,5 %, en octobre 2008. Il a baissé considérablement tant dans le centre que dans les banlieues. Dans la zone centrale, la proportion de logements vacants s'est fixée à 0,3 %, alors qu'elle était de 1,3 % en 2007. En d'autres termes, une seule unité, sur 295, était inoccupée dans les quatre

secteurs qui forment le centre-ville. En banlieue, la diminution s'est chiffrée à plus de un point de pourcentage, puisque le taux y est passé de 3,2 à 1,9 % durant la période à l'étude. Au total, seulement 1 158 logements en rangée d'initiative privée sont donnés en location à Winnipeg; avec un taux de 1,5 %, cela signifie qu'à peine 17 unités sont vacantes. Le loyer moyen des maisons en rangée de l'échantillon fixe a progressé de 3,7 % d'une année sur

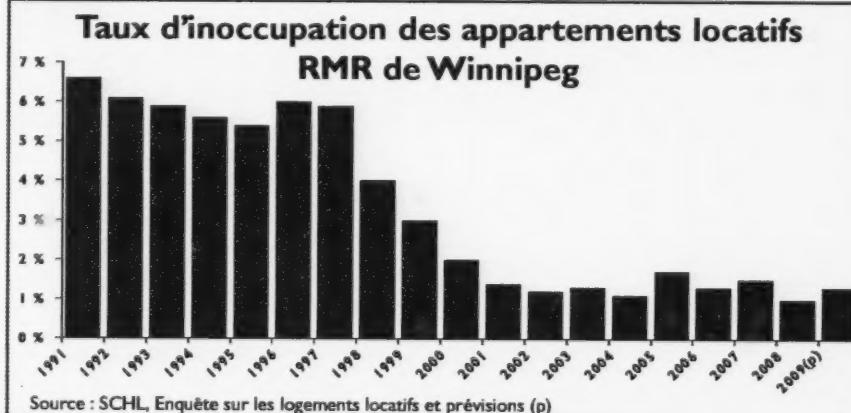
l'autre dans l'ensemble de la RMR et de 4 % dans les banlieues.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

Le taux d'inoccupation restera bas en 2009

L'an prochain, le taux d'inoccupation des appartements demeurera sous la barre des 2 % pour la huitième année d'affilée. Il finira l'année 2008 à 1,0 %, avant de progresser légèrement pour atteindre 1,3 % en octobre 2009. Le marché locatif se détendra donc quelque peu, puisqu'au cours de la dernière année, les taux sont descendus jusqu'à 1 %. Malgré cette détente, les ménages voulant intégrer le marché locatif ou changer de logement locatif devront faire des plans.

Figure 5



Winnipeg est une destination recherchée par les immigrants internationaux qui choisissent le Manitoba. Ce sera là le principal facteur qui maintiendra le taux d'inoccupation à de bas niveaux dans la RMR. En 2009, on attend quelque 1 600 ménages supplémentaires, soit l'équivalent d'environ 3 800 individus. La demande de logements locatifs restera donc vive. À Winnipeg, les conditions du marché du travail sont plus serrées que dans bien d'autres régions au pays et l'économie y est plus forte. Winnipeg conservera donc son titre de destination de choix auprès des migrants internationaux.

Du côté de l'offre, la construction de logements locatifs permettra de développer l'univers au cours des prochains trimestres. Par contre, les mises en chantier d'unités locatives ne seront pas suffisamment nombreuses pour compenser la croissance de la population et des

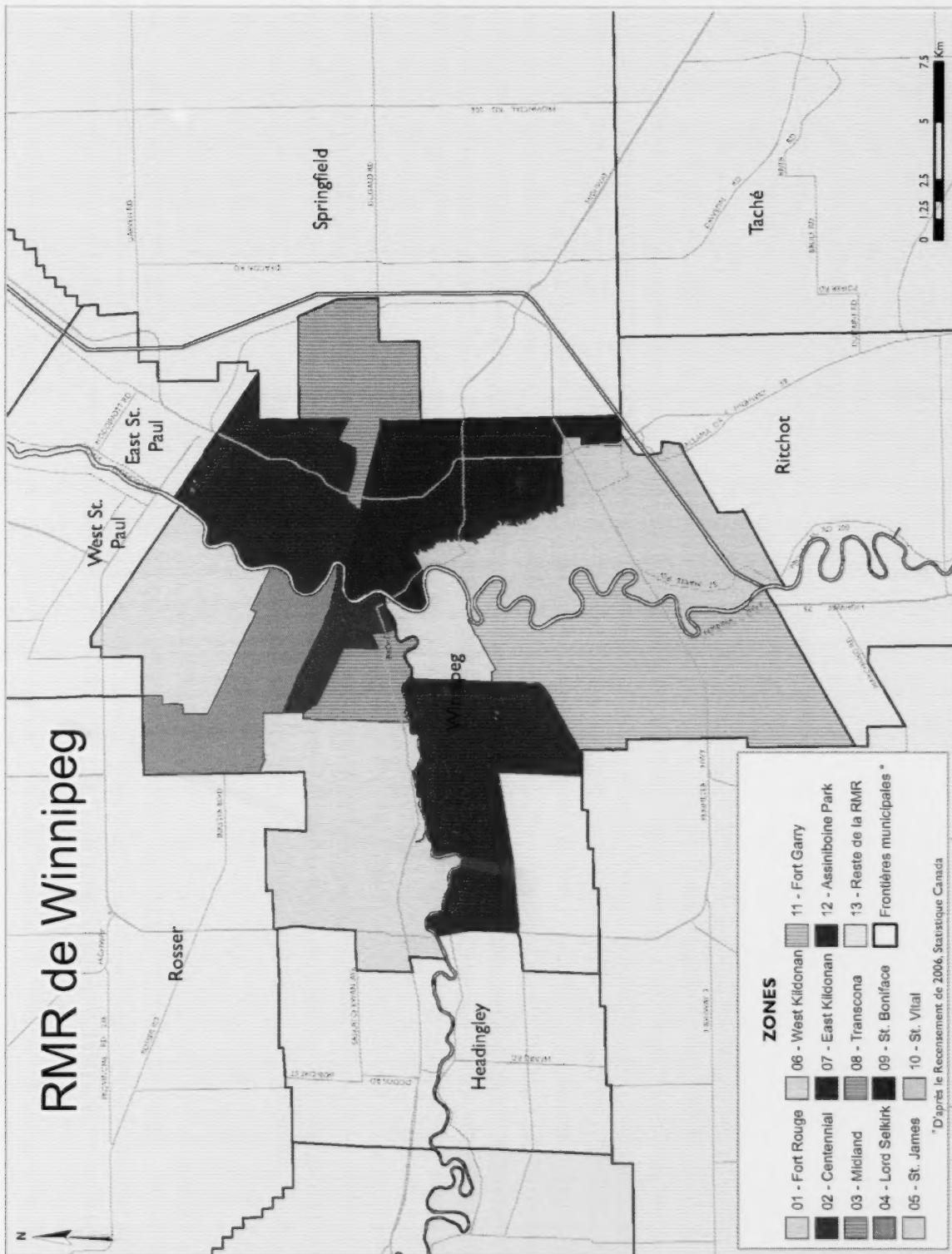
ménages. Seule la remise sur le marché d'une importante quantité de logements locatifs rénovés permettra au parc locatif d'augmenter, contribuant ainsi à faire régresser le taux d'inoccupation.

Le loyer moyen continue sa progression en raison de la montée des coûts et de l'arrivée sur le marché de logements neufs

Chaque année, la Direction de la location à usage d'habitation définit le taux d'augmentation des loyers, qui s'applique à la majorité du parc locatif de Winnipeg. À compter du 1^{er} janvier 2009, le nouveau plafond annuel sera de 2,5 %.

Compte tenu de l'alourdissement des coûts d'exploitation et d'entretien, la Direction de la location à usage

d'habitation continuera à recevoir des demandes de propriétaires qui souhaitent majorer leurs loyers davantage que le taux permis afin de couvrir les frais croissants. En outre, les logements neufs ajoutés au parc locatif au cours des deux prochaines années se loueront vraisemblablement plus chers que ceux existants, ce qui fera croître la moyenne globale des loyers. Ainsi, on prévoit que la majoration des loyers sera légèrement supérieure au plafond de 2,5 % imposé. Les loyers des logements de deux chambres dans l'échantillon fixe devraient donc progresser d'un peu moins de 4 %. Une hausse de cette ampleur ne serait pas sans précédent. En effet, le loyer moyen des logements de l'échantillon fixe a toujours augmenté plus rapidement que le plafond autorisé, et ce, depuis que l'introduction de la mesure.



DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL - RMR DE WINNIPEG	
Zone 1	Fort Rouge - Limite nord : rivière Assiniboine; limite est : rivière Rouge; limite sud : avenue Jubilee et avenue Parker; limite ouest : rue Waverley.
Zone 2	Centennial - Limite nord : gare de triage de CP Rail; limite est : rivière Rouge; limite sud : rivière Assiniboine jusqu'à la rue Osborne, vers le nord sur Osborne jusqu'à l'avenue du Portage; de l'avenue du Portage jusqu'à la rue Sherbrook; de la rue Sherbrook jusqu'à l'avenue Notre Dame; limite ouest : rue Keewatin.
Zone 3	Midland - Limite nord : avenue Notre Dame; limite est : rue Sherbrook jusqu'à l'avenue du Portage; avenue du Portage jusqu'à la rue Osborne et la rivière Assiniboine; limite sud : rivière Assiniboine; limite ouest : rue St. James.
Zone 4	Lord Selkirk - Limite nord : la limite de la ville jusqu'à la rue Ritchie; Ritchie vers le sud jusqu'à Templeton; vers l'ouest en ligne droite jusqu'à la subdivision d'Arborg de CP Rail; vers le sud sur la rue Keewatin jusqu'à la limite nord du parc industriel Inkster; de la limite nord du parc industriel Inkster jusqu'à l'avenue Carruthers; de Carruthers jusqu'à McGregor; vers le nord sur McGregor jusqu'à Smithfield; Smithfield jusqu'à la rivière Rouge; limite est : rivière Rouge; limite sud : subdivisions de Molson et de Carberry de CP Rail; limite ouest : boulevard Brookside (limites de la ville).
Zone 1-4	Zone centrale
Zone 5	St. James - Limite nord : la limite de la ville jusqu'aux subdivisions de Carberry (CP) et d'Oak Point (CN); limite est : subdivision d'Oak Point du CN et rue St. James; limite sud : rivière Assiniboine; limite ouest : la limite de la ville.
Zone 6	West Kildonan - Limite nord : la limite de la ville; limite est : rivière Rouge; limite sud : la limite nord de la zone 4; limite ouest : la limite de la ville.
Zone 7	East Kildonan - Limite nord : la limite de la ville; limite est : de la limite de la ville jusqu'au chemin Gunn; du chemin Plessis jusqu'à l'avenue Ravelston; limite sud : avenue Ravelston jusqu'à la rue Owen; rue Owen jusqu'à l'avenue Regent; avenue Regent jusqu'au chemin Panet et la rue Mission; limite ouest : rivière Rouge.
Zone 8	Transcona - Limite nord : la limite de la ville; limite est : la limite de la ville; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : chemin Plessis jusqu'à la subdivision de Reddit du CN et le chemin Panet; Panet jusqu'à Regent; Regent jusqu'à Owen; Owen jusqu'à Ravelston; Ravelston jusqu'à Plessis; Plessis jusqu'à la limite de la ville.
Zone 9	St. Boniface - Limite nord : rue Mission et subdivision de Reddit du CN; limite est : chemin Plessis; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : rivière Seine jusqu'à l'avenue Carrière; avenue Carrière jusqu'à la rivière Rouge; rivière Rouge.
Zone 10	St. Vital - Limite nord : avenue Carrière; limite est : rivière Seine; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : rivière Rouge.
Zone 11	Fort Garry - Limite nord : boulevard McGillivray jusqu'à la rue Waverley; Waverley jusqu'à l'avenue Wilkes; Wilkes jusqu'à l'avenue Parker; Parker jusqu'à l'avenue Jubilee; limite est : rivière Rouge; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : la limite de la ville.
Zone 12	Assiniboine Park - Limite nord : rivière Assiniboine; limite est : avenue Waverley; limite sud : boulevard McGillivray et la limite de la ville; limite ouest : la limite de la ville.
Zones 5-12	Banlieues
Zones 1-12	RMR de Winnipeg

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
- 1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
- 4.1.3 Loyer moyen (\$) des appartements en copropriété offerts en location
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%)
- taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
- 4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

**I.I.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Fort Rouge	3,0 c	1,6 c	0,9 a	0,8 a	0,9 a	1,7 a	2,3 c	2,9 c	1,1 a	1,2 a
Zone 2 - Centennial	2,0 b	3,1 c	2,0 a	0,8 a	3,5 c	1,7 a	0,0 d	3,7 d	2,4 a	1,5 a
Zone 3 - Midland	1,0 a	1,3 a	1,6 b	1,5 a	0,6 a	1,4 a	**	**	1,3 a	1,4 a
Zone 4 - Lord Selkirk	**	5,3 d	2,2 b	1,5 b	3,4 d	1,4 a	0,0 d	0,0 d	2,7 b	1,7 a
Zone centrale (zones 1-4)	1,8 a	2,3 a	1,5 a	1,0 a	1,8 a	1,6 a	1,5 c	3,0 c	1,6 a	1,4 a
Zone 5 - St. James	2,2 c	2,0 b	2,4 a	0,5 a	1,5 a	0,3 a	3,3 b	0,0 a	2,0 a	0,5 a
Zone 6 - West Kildonan	**	0,0 a	1,7 a	1,1 a	1,1 a	0,2 a	0,8 a	0,0 c	1,4 a	0,6 a
Zone 7 - East Kildonan	3,0 b	0,0 c	1,0 a	0,7 a	1,1 a	0,3 a	0,4 a	0,4 a	1,1 a	0,5 a
Zone 8 - Transcona	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 c	0,0 a	0,5 a	**	**	0,3 a	0,3 a
Zone 9 - St. Boniface	**	0,0 b	1,0 a	1,3 a	1,8 a	2,3 a	5,4 d	0,0 c	1,4 a	1,6 a
Zone 10 - St. Vital	0,0 c	0,0 a	0,8 a	0,7 a	1,4 a	1,3 a	2,6 b	3,6 b	1,1 a	1,0 a
Zone 11 - Fort Garry	1,1 a	1,3 d	1,3 a	0,2 a	1,7 a	0,3 a	0,0 a	0,0 a	1,5 a	0,2 a
Zone 12 - Assiniboine Park	2,6 a	2,6 a	1,5 a	0,2 a	0,8 a	0,0 b	0,0 a	0,0 a	1,2 a	0,1 a
Banlieues (zones 5-12)	1,8 a	0,9 a	1,3 a	0,7 a	1,4 a	0,6 a	1,6 a	0,5 a	1,4 a	0,7 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Winnipeg (RMR)	1,8 a	1,9 a	1,4 a	0,8 a	1,5 a	0,9 a	1,6 a	1,2 a	1,5 a	1,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Fort Rouge	443 a	465 a	605 a	637 a	817 a	848 a	986 c	1 070 b	679 a	715 a
Zone 2 - Centennial	469 a	476 a	566 a	580 a	768 a	782 a	**	826 d	601 a	615 a
Zone 3 - Midland	426 a	434 a	467 a	494 a	582 a	595 a	632 d	**	488 a	507 a
Zone 4 - Lord Selkirk	341 a	342 a	437 a	447 a	514 a	540 a	586 c	664 b	468 a	475 a
Zone centrale (zones 1-4)	446 a	454 a	546 a	571 a	725 a	759 a	876 c	959 b	591 a	617 a
Zone 5 - St. James	499 a	528 a	652 a	674 a	796 a	829 a	968 a	957 a	718 a	741 a
Zone 6 - West Kildonan	421 a	432 a	625 a	666 a	740 a	778 a	843 a	877 a	688 a	725 a
Zone 7 - East Kildonan	420 a	439 a	550 a	574 a	682 a	682 a	811 a	861 a	602 a	618 a
Zone 8 - Transcona	366 a	411 a	524 a	555 a	589 a	635 a	**	**	560 a	600 a
Zone 9 - St. Boniface	406 a	415 a	569 a	597 a	700 a	770 a	768 a	973 d	615 a	662 a
Zone 10 - St. Vital	494 a	504 a	614 a	635 a	751 a	770 a	908 a	888 a	679 a	696 a
Zone 11 - Fort Garry	517 a	553 b	638 a	655 a	781 a	807 a	919 a	976 a	722 a	745 a
Zone 12 - Assiniboine Park	503 a	514 a	644 a	662 a	794 a	813 a	938 a	924 a	726 a	743 a
Banlieues (zones 5-12)	464 a	485 a	601 a	625 a	746 a	773 a	874 a	907 a	668 a	693 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	a.l.e.	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Winnipeg (RMR)	451 a	464 a	578 a	602 a	740 a	769 a	874 a	920 a	638 a	663 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**I.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2008
selon la zone et le nombre de chambres**

RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Fort Rouge	7 c	416	33 a	4 218	51 a	2 957	4 c	151	95 a	7 743
Zone 2 - Centennial	37 c	1 175	31 a	3 732	28 a	1 673	2 d	54	98 a	6 635
Zone 3 - Midland	13 a	1 000	42 a	2 907	16 a	1 117	**	32	73 a	5 056
Zone 4 - Lord Selkirk	5 d	100	12 b	798	7 a	522	0 d	14	25 a	1 434
Zone centrale (zones 1-4)	62 a	2 692	119 a	11 656	102 a	6 269	7 c	251	290 a	20 868
Zone 5 - St. James	8 b	426	14 a	2 554	9 a	2 758	0 a	136	31 a	5 874
Zone 6 - West Kildonan	0 a	48	19 a	1 631	3 a	1 874	0 c	76	22 a	3 628
Zone 7 - East Kildonan	0 c	218	31 a	4 331	8 a	2 813	1 a	254	41 a	7 617
Zone 8 - Transcona	0 a	9	0 c	170	1 a	204	**	**	1 a	395
Zone 9 - St. Boniface	0 b	194	27 a	2 095	37 a	1 664	0 c	45	64 a	3 997
Zone 10 - St. Vital	0 a	116	13 a	1 886	22 a	1 750	3 b	85	38 a	3 837
Zone 11 - Fort Garry	1 d	78	3 a	1 858	7 a	2 560	0 a	112	11 a	4 608
Zone 12 - Assiniboine Park	1 a	38	1 a	666	0 b	825	0 a	28	2 a	1 557
Banlieues (zones 5-12)	10 a	1 127	108 a	15 190	88 a	14 448	4 a	748	211 a	31 513
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Winnipeg (RMR)	72 a	3 819	227 a	26 858	189 a	20 723	12 a	999	501 a	52 399

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres**
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Fort Rouge	3,5 d	2,1 b	1,3 a	1,4 a	1,3 a	2,4 a	2,3 c	2,9 c	1,4 a	1,9 a
Zone 2 - Centennial	2,2 b	3,2 c	2,5 a	1,4 a	4,1 b	2,0 a	0,0 d	10,4 d	2,8 a	1,9 a
Zone 3 - Midland	1,2 a	1,7 b	2,0 a	1,8 a	1,0 a	1,8 b	**	**	1,7 a	1,8 a
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	2,2 b	1,8 b	4,0 c	1,7 b	0,0 d	**	3,5 b	2,1 a
Zone centrale (zones 1-4)	2,4 a	2,6 a	1,9 a	1,5 a	2,3 a	2,1 a	1,5 c	4,8 c	2,1 a	1,9 a
Zone 5 - St. James	3,3 c	2,9 a	2,9 a	1,4 a	1,9 a	0,6 a	3,3 b	0,0 a	2,5 a	1,1 a
Zone 6 - West Kildonan	**	0,0 a	2,0 a	2,1 a	1,3 a	1,7 a	0,8 a	0,0 c	1,6 a	1,8 a
Zone 7 - East Kildonan	3,0 b	0,0 c	1,4 a	0,9 a	1,4 a	0,7 a	0,9 a	0,4 a	1,4 a	0,8 a
Zone 8 - Transcona	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,6 a	0,0 a	0,5 a	**	**	0,3 a	0,5 a
Zone 9 - St. Boniface	**	0,0 b	1,1 a	1,6 a	1,9 a	3,0 a	5,4 d	0,0 c	1,5 a	2,1 a
Zone 10 - St. Vital	0,0 c	0,0 a	1,0 a	0,7 a	1,8 a	1,3 a	2,6 b	3,6 b	1,4 a	1,0 a
Zone 11 - Fort Garry	1,1 a	1,3 d	1,3 a	0,5 a	2,0 a	0,9 a	0,0 a	0,0 a	1,7 a	0,7 a
Zone 12 - Assiniboine Park	2,6 a	2,6 a	2,1 a	0,2 a	1,1 a	0,0 b	0,0 a	0,0 a	1,5 a	0,1 a
Banlieues (zones 5-12)	2,1 a	1,3 a	1,7 a	1,1 a	1,6 a	1,1 a	1,7 a	0,5 a	1,7 a	1,1 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Winnipeg (RMR)	2,3 a	2,2 a	1,8 a	1,3 a	1,8 a	1,4 a	1,6 a	1,6 b	1,8 a	1,4 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée¹
selon le nombre de chambres**

RMR de Winnipeg

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08								
	**	**	4,9 c	5,4 b	6,2 c	4,6 c	**	**	5,9 c	6,3 c
Zone 1 - Fort Rouge	9,0 c	2,2 c	5,2 c	2,9 a	4,6 c	1,7 c	**	**	6,1 c	2,9 a
Zone 3 - Midland	4,6 b	3,3 c	3,3 c	4,4 b	3,6 c	4,3 d	**	**	3,8 b	5,0 c
Zone 4 - Lord Selkirk	**	++	4,4 d	3,1 d	**	3,3 c	**	**	4,1 d	3,7 c
Zone centrale (zones 1-4)	6,0 c	4,5 d	4,6 b	4,2 b	4,9 b	3,5 b	**	++	5,3 b	4,8 b
Zone 5 - St. James	2,7 c	4,9 a	6,1 b	4,0 a	2,6 c	5,1 a	++	++	4,1 b	4,3 a
Zone 6 - West Kildonan	2,7 a	2,6 a	4,0 a	3,7 a	3,8 a	4,1 a	5,9 a	++	4,4 a	3,7 a
Zone 7 - East Kildonan	4,3 c	**	3,8 a	3,8 b	5,6 a	1,9 c	6,0 c	4,4 c	4,5 a	2,9 b
Zone 8 - Transcona	6,2 a	12,7 a	++	5,7 a	++	8,5 a	**	**	++	7,7 a
Zone 9 - St. Boniface	++	3,7 c	2,1 b	4,5 c	2,3 a	4,2 b	**	**	2,3 b	4,4 b
Zone 10 - St. Vital	3,0 a	1,8 a	2,6 a	3,6 b	2,0 a	2,9 a	**	**	2,4 a	3,1 b
Zone 11 - Fort Garry	3,9 b	**	4,2 a	2,9 a	3,2 a	3,2 a	3,2 a	3,3 a	3,5 a	3,1 a
Zone 12 - Assiniboine Park	-0,5 a	2,3 a	2,2 a	3,9 b	5,2 a	2,4 b	8,7 a	-0,0 a	4,6 a	3,1 c
Banlieues (zones 5-12)	3,3 b	3,6 b	3,9 a	3,8 a	3,5 a	3,4 a	3,2 b	3,0 b	3,7 a	3,6 a
Zone 13 - Périphérie	a.i.u.	a.i.u.	**	**	**	**	a.i.u.	a.i.u.	**	**
Winnipeg (RMR)	4,6 b	4,0 c	4,2 a	3,9 a	4,0 a	3,5 a	5,3 d	3,0 c	4,4 a	4,0 a

¹L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle

n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon l'année de construction et le nombre de chambres**
RMR de Winnipeg

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Winnipeg (RMR)										
Avant 1940	2,6 b	3,5 c	1,8 a	1,3 a	2,0 b	1,9 a	2,7 c	**	2,0 a	1,9 a
1940 à 1959	1,5 c	2,0 b	1,3 a	1,3 a	1,3 a	0,7 a	**	0,0 d	1,3 a	1,2 a
1960 à 1974	1,6 a	1,2 a	1,3 a	0,5 a	1,6 a	0,7 a	1,3 a	1,3 a	1,4 a	0,7 a
1975 à 1989	1,1 a	0,0 a	1,5 a	0,8 a	1,2 a	0,4 a	1,3 a	0,6 a	1,3 a	0,5 a
1990 ou après	**	**	1,8 b	4,4 a	1,0 a	3,5 a	**	0,0 a	1,2 a	3,7 a
Tous les immeubles	1,8 a	1,9 a	1,4 a	0,8 a	1,5 a	0,9 a	1,6 a	1,2 a	1,5 a	1,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon l'année de construction et le nombre de chambres**
RMR de Winnipeg

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Winnipeg (RMR)										
Avant 1940	387 a	401 a	453 a	475 a	597 a	618 a	812 b	856 c	496 a	516 a
1940 à 1959	433 b	451 b	508 a	520 a	638 a	654 a	639 c	939 c	532 a	547 a
1960 à 1974	485 a	493 a	601 a	621 a	737 a	762 a	906 a	935 a	649 a	670 a
1975 à 1989	548 a	568 a	639 a	672 a	784 a	813 a	884 a	917 a	721 a	747 a
1990 ou après	**	**	753 a	803 a	940 a	989 a	**	**	891 a	937 a
Tous les immeubles	451 a	464 a	578 a	602 a	740 a	769 a	874 a	920 a	638 a	663 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**I.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg**

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Winnipeg (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	2,9 b	0,9 a	3,3 d	3,5 c	**	**	2,9 c	2,0 b
6 à 19 unités	2,1 c	2,7 c	1,5 a	1,4 a	1,6 b	1,4 a	**	0,0 c	1,6 a	1,5 a
20 à 49 unités	1,7 a	2,1 b	1,2 a	0,9 a	1,3 a	0,9 a	3,4 b	1,3 a	1,3 a	1,0 a
50 à 99 unités	3,4 c	4,0 b	2,3 a	1,4 a	1,6 a	1,0 a	0,8 a	2,3 a	2,0 a	1,3 a
100 unités et +	1,3 a	0,4 a	1,0 a	0,3 a	1,4 a	0,6 a	1,0 a	1,0 a	1,2 a	0,4 a
Tous les immeubles	1,8 a	1,9 a	1,4 a	0,8 a	1,5 a	0,9 a	1,6 a	1,2 a	1,5 a	1,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**I.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg**

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Winnipeg (RMR)										
3 à 5 unités	368 a	371 b	449 a	463 a	568 b	624 a	795 c	829 c	525 a	527 a
6 à 19 unités	390 a	409 a	480 a	502 a	611 a	620 a	679 b	698 b	522 a	538 a
20 à 49 unités	424 a	438 a	537 a	557 a	688 a	714 a	880 a	907 a	587 a	608 a
50 à 99 unités	435 a	459 a	619 a	645 a	775 a	815 a	884 a	910 a	692 a	727 a
100 unités et +	523 a	537 a	645 a	671 a	821 a	846 a	931 a	987 a	711 a	737 a
Tous les immeubles	451 a	464 a	578 a	602 a	740 a	769 a	874 a	920 a	638 a	663 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la fourchette de loyers
RMR de Winnipeg**

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Winnipeg (RMR)										
Moins de 400 \$	2,4 b	2,1 c	2,2 b	1,6 c	2,4 c	0,0 c	a.i.e.	a.i.e.	2,3 b	1,7 b
400 à 499 \$	1,8 b	2,5 b	1,6 b	1,1 a	1,7 c	1,9 c	**	**	1,7 a	1,5 a
500 à 599 \$	3,4 b	1,6 b	1,0 a	0,5 a	1,9 b	0,6 a	0,0 d	**	1,3 a	0,6 a
600 à 699 \$	1,5 a	1,1 a	2,0 a	0,8 a	0,8 a	0,8 a	**	0,0 d	1,5 a	0,8 a
700 à 799 \$	a.i.e.	**	1,5 a	0,6 a	2,2 a	0,6 a	2,2 c	0,9 a	1,9 a	0,6 a
800 \$ et +	**	**	6,1 b	2,6 a	1,6 a	1,3 a	1,5 c	1,7 a	1,9 a	1,5 a
Toutes les fourchettes	1,8 a	1,9 a	1,4 a	0,8 a	1,5 a	0,9 a	1,6 a	1,2 a	1,5 a	1,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres**

RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Fort Rouge	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 2 - Centennial	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	**	**	3,2 a	**	1,3 a	**
Zone 3 - Midland	**	**	**	**	5,4 a	2,6 a	**	**	3,6 a	2,0 a
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	**	**	**	**	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	0,0 a	0,0 a	1,2 a	0,6 a	1,7 a	**	1,3 a	0,3 a
Zone 5 - St. James	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	0,0 a	0,0 a				
Zone 6 - West Kildonan	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	0,0 a	5,7 a	0,7 a	0,0 a	0,4 a	0,9 a
Zone 8 - Transcona	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	0,0 a	0,0 a
Zone 9 - St. Boniface	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	6,7 a	**	3,4 a	4,3 a	3,8 a	4,3 a
Zone 10 - St. Vital	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a
Zone 11 - Fort Garry	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	8,0 a	1,9 b	7,7 a	1,8 b
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	**	**	2,1 a	2,3 a	3,5 a	1,9 a	3,2 a	1,9 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	0,0 a	0,0 a
Winnipeg (RMR)	0,0 a	0,0 a	4,0 a	4,3 a	1,6 a	1,3 a	3,2 a	1,6 a	2,6 a	1,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon

s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**2.1.2 Loyer moyen (\$) des maisons en rangée d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres**
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Fort Rouge	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.e.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 2 - Centennial	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	**	**	786 b	**	745 b	**
Zone 3 - Midland	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	610 b	530 a	**	**	559 b	521 a
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	**	**	**	**	797 a	820 a	711 a	758 b
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	**	**	692 a	695 a	746 a	807 a	701 a	722 a
Zone 5 - St. James	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	680 a	683 a	681 a	733 a	681 a	713 a
Zone 6 - West Kildonan	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	a.l.e.	**	627 a	658 a	748 a	783 a	674 a	673 a
Zone 8 - Transcona	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	574 a	**
Zone 9 - St. Boniface	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	907 a	934 a	880 a	916 a
Zone 10 - St. Vital	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.e.	810 a	847 b	798 a	847 b
Zone 11 - Fort Garry	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	882 a	945 a	878 a	940 a
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	**	**	652 a	680 a	835 a	878 a	782 a	814 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	821 a	842 a
Winnipeg (RMR)	**	400 a	545 b	532 c	674 a	689 a	823 a	869 a	762 a	791 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2008
selon la zone et le nombre de chambres**

RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Fort Rouge	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 2 - Centennial	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	146
Zone 3 - Midland	**	**	**	**	1 a	38	**	**	1 a	49
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	**	**	**	**	0 a	42	0 a	87
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	0 a	13	1 a	169	**	106	1 a	295
Zone 5 - St. James	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	0 a	29	0 a	43	0 a	72
Zone 6 - West Kildonan	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	2 a	35	0 a	143	2 a	226
Zone 8 - Transcona	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	0 a	30
Zone 9 - St. Boniface	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	9 a	207	10 a	232
Zone 10 - St. Vital	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0 a	62	0 a	65
Zone 11 - Fort Garry	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	3 b	162	3 b	168
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	**	**	3 a	131	12 a	648	16 a	844
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	0 a	19
Winnipeg (RMR)	0 a	62	1 a	23	4 a	308	12 a	765	17 a	1 158

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

**2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres**

RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - Fort Rouge	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 2 - Centennial	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	**	**	3,2 a	**	1,3 a	0,7 a
Zone 3 - Midland	**	**	**	**	5,4 a	2,6 a	**	**	3,6 a	2,0 a
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	**	**	**	**	2,4 a	0,0 a	1,1 a	0,0 a
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	0,0 a	0,0 a	1,2 a	1,2 a	2,6 a	**	1,6 a	0,7 a
Zone 5 - St. James	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	0,0 a	0,0 a				
Zone 6 - West Kildonan	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	0,0 a	5,7 a	2,1 b	1,4 a	1,3 a	1,8 a
Zone 8 - Transcona	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	0,0 a	0,0 a
Zone 9 - St. Boniface	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	6,7 a	**	3,9 a	10,1 a	4,2 a	9,9 a
Zone 10 - St. Vital	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	1,6 a	1,6 a	1,5 a	1,5 a
Zone 11 - Fort Garry	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	8,0 a	6,4 b	7,7 a	6,1 b
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	**	**	2,1 a	3,0 a	4,2 a	5,3 a	3,6 a	4,7 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	0,0 a	0,0 a
Winnipeg (RMR)	0,0 a	0,0 a	4,0 a	4,3 a	1,6 a	2,0 a	3,9 a	4,5 a	3,1 a	3,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des maisons en rangée d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08								
Zone 1 - Fort Rouge	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 2 - Centennial	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	**	**	**	**	-2,6 a	**
Zone 3 - Midland	**	**	**	**	**	-2,3 a	**	**	**	++
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	**	**	**	**	0,7 a	3,0 a	1,3 a	**
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	**	**	++	**	1,4 a	2,6 b	++	**
Zone 5 - St. James	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	9,1 a	2,9 a	-0,4 a	6,6 a	5,6 a	4,1 a
Zone 6 - West Kildonan	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	6,0 a	3,3 a	4,5 b	**	4,8 c	2,3 c
Zone 8 - Transcona	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	1,0 a	**
Zone 9 - St. Boniface	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	10,6 a	**	**	**
Zone 10 - St. Vital	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	3,4 a	**	2,7 a	**
Zone 11 - Fort Garry	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	4,4 a	**	4,4 a	**
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	**	**	3,2 c	4,5 a	4,9 a	4,3 b	5,4 b	4,0 b
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	0,0 b	2,3 a
Winnipeg (RMR)	**	**	**	**	++	3,4 b	3,9 a	3,8 b	3,9 b	3,7 b

¹L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle

n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs (ELL)** chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS)** pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situées soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2008, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour 2006, 2007 et 2008..

LA SCHL : AU COEUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca. Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

Prévisions et analyses
renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.

Données et statistiques :
renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter,
imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium^{MC} : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium^{MC} de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.